

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing M5

registrikood: 10975027

tänava/talu nimi, Metallitn 3

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10615

telefon: +372 5057762

e-posti aadress: peep@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16

Tegevusaruanne

OÜ Age Com Varahaldus registreeriti 30.septembril 2003.a. Tallinna Äriregistris.

Ettevõtte alustas majandustegevust 15.12.2003, kui osteti ärihoone aadressil Endla 69/Keemia 4.

OÜ Age Com Varahaldus põhitegevusalaks on ruumide rentimine ja haldusteenuse müümine ning kommunaalteenuste vahendamine aadressil Endla 69, Tallinn.

2016 aastal ettevõtte võõrandas kõik Endla 69 kinnistul asuvad äripinnad.

2017 aastal jätkati parkimiskohtade rentimist Metalli 5 kinnistul ja uute võimalike äriprojektide analüüsiga.

2018 aastal jätkame parkimiskohtade rentimist Metalli 5 kinnistul ja samuti uute võimalike äriprojektide analüüsiga.

Töötajate tasu üldsumma oli 2017.aastal 0 eurot. Tegevjuht ega osaühingu juhatus oma tegevuse eest tasu saanud ei ole.

Töötajate arv majandusaasta lõpuks oli 0 ja keskmine arv aruandeaastal oli 0.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Müügitulu	16286	208754
Käibe kasv	-92%	-24%
Puhaskasum	18748	1084627
Puhasrentaablus	115%	519%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,15	2,15
ROA	1%	80%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2017 – müügitulu 2016) / müügitulu 2016 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 126	430	
Nõuded ja ettemaksed	59 700	50 890	2
Kokku käibevarad	60 826	51 320	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	778 340	829 040	2
Kinnisvarainvesteeringud	565 606	475 379	4
Materiaalsed põhivarad	0	1 301	5
Kokku põhivarad	1 343 946	1 305 720	
Kokku varad	1 404 772	1 357 040	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	32 016	0	6
Võlad ja ettemaksed	20 789	23 821	7
Kokku lühiajalised kohustised	52 805	23 821	
Kokku kohustised	52 805	23 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 330 407	245 780	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 748	1 084 627	
Kokku omakapital	1 351 967	1 333 219	
Kokku kohustised ja omakapital	1 404 772	1 357 040	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	16 286	208 754	10
Muud äritulud	9 000	1 103 091	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-955	-68 169	12
Mitmesugused tegevuskulud	-4 282	-18 543	13
Tööjõukulud	0	-44 039	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 301	-59 095	5
Muud ärikulud	0	-20 040	
Ärikasum (kahjum)	18 748	1 101 959	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-17 332	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 748	1 084 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 748	1 084 627	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 748	1 101 959	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 301	59 548	5
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-1 092 521	
Kokku korrigeerimised	1 301	-1 032 973	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 810	16 311	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 032	-5 764	7
Laekunud intressid	0	1	
Makstud intressid	0	-26 249	
Kokku rahavood äritegevusest	8 207	53 285	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-90 227	-3 000	4
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 039 868	
Antud laenud	-419 165	-829 040	
Antud laenude tagasimaksed	469 865	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-39 527	207 828	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	33 016	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000	-258 742	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-21 603	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	32 016	-280 345	
Kokku rahavood	696	-19 232	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	430	19 662	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	696	-19 232	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 126	430	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	2 556	256	245 780	248 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 084 627	1 084 627
31.12.2016	2 556	256	1 330 407	1 333 219
Aruandeaasta kasum (kahjum)			18 748	18 748
31.12.2017	2 556	256	1 349 155	1 351 967

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ M5 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Aruanne koostatakse soetusmaksumuse printsiibist lähtuvalt, v.a. allpool kirjeldatud kajastamistest.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha lähendid kajastatakse pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Rahavood kajastatakse kaudsel meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasi müügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	798	798		
Ostjatelt laekumata arved	798	798		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 902	8 902		3
Muud nõuded	778 340		778 340	
Laenunõuded	778 340		778 340	
Ettemaksed	50 000	50 000		
Muud makstud ettemaksed	50 000	50 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	838 040	59 700	778 340	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	440	440		
Ostjatelt laekumata arved	440	440		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	390	390		3
Muud nõuded	829 040		829 040	
Laenunõuded	829 040		829 040	
Ettemaksed	50 060	50 060		
Tulevaste perioodide kulud	60	60		
Muud makstud ettemaksed	50 000	50 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	879 930	50 890	829 040	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	8 902	390
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 902	390

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	554 555	1 386 495	1 941 050
Akumuleeritud kulum		-725 841	-725 841
Jääkmaksumus	554 555	660 654	1 215 209
Ostud ja parendused		3 000	3 000
Müügid	-82 176	-601 559	-683 735
Amortisatsioonikulu		-59 095	-59 095
31.12.2016			
Soetusmaksumus	472 379	3 000	475 379
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	472 379	3 000	475 379
Ostud ja parendused		90 227	90 227
31.12.2017			
Soetusmaksumus	472 379	93 227	565 606
Akumuleeritud kulum		0	0
Jääkmaksumus	472 379	93 227	565 606

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	90 670
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	-9 376
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		1 773 876

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015					
Soetusmaksumus	31 746	31 812	63 558	4 952	68 510
Akumuleeritud kulum	-7 408	-31 812	-39 220	-1 387	-40 607
Jääkmaksumus	24 338	0	24 338	3 565	27 903
Amortisatsioonikulu	-5 291		-5 291	-1 811	-7 102
Müügid	-19 047		-19 047		-19 047
Muud muutused		0		-453	-453
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	0	0	3 252	3 252
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-1 951	-1 951
Jääkmaksumus	0	0	0	1 301	1 301
Amortisatsioonikulu				-1 301	-1 301
Muud muutused				0	
31.12.2017					
Soetusmaksumus				0	
Akumuleeritud kulum				0	
Jääkmaksumus				0	

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed		16 667
Transpordi- vahendid		16 667
Kokku		16 667

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenud	32 016	32 016		
Lühiajalised laenud kokku	32 016	32 016		
Laenukohustised kokku	32 016	32 016		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	20 789	20 789
Kokku võlad ja ettemaksed	20 789	20 789
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 493	14 493
Muud võlad	9 328	9 328
Muud viitvõlad	9 328	9 328
Kokku võlad ja ettemaksed	23 821	23 821

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 079 324	1 064 326
Ettevõtte tulumaks	269 831	266 081
Kokku tingimuslikud kohustised	1 349 155	1 330 407

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	4	4

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 286	208 754
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 286	208 754
Kokku müügitulu	16 286	208 754
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	0	90 670
Koristusteenus	0	37 695
Muud teenused	16 286	80 389
Kokku müügitulu	16 286	208 754

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 099 706
Muud	9 000	3 385
Kokku muud äritulud	9 000	1 103 091

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	48 179
Energia	0	18 450
Elektrienergia	0	18 450
Maarent	955	1 540
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	955	68 169

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	4 282	18 543
Kokku mitmesugused tegevuskulud	4 282	18 543

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	0	32 914
Sotsiaalmaksud	0	11 125
Kokku tööjõukulud	0	44 039
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	3

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	381 965	32 082	0	10 891

Ostud ja müügid

	2017	2016	
	Ostud	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 260	11 449	60 834

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2018

Osaühing AGE Com Varahaldus (registrikood: 10975027) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEEP PIHOTALO	Juhatuse liige	02.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 330 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 748
Kokku	1 349 155

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 330 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 748
Kokku	1 349 155

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16286	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peep Pihotalo	36902232721	Saue linn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
OÜ MIRCO INVEST	10290074	Eesti	530 EUR (Lihtomand)
K.R.Trust & Asset Management OÜ	11307983	Tallinn, Harju maakond, Eesti	319 EUR (Lihtomand)
OÜ Raidor	10291168	Rõõmu küla, Luunja vald, Tartu maakond, Eesti	429 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5057762
E-posti aadress	peep@mailer.ee